

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Bolagsstyrningsrapport 2021

Hitta hem med
Magnolia Bostad

21

Bolagsstyrningsrapport

Magnolia Bostads bolagsstyrningsrapport 2021 utgör sidorna 128–136 i Magnolia Bostads årsredovisning för 2021. Bolagsstyrningsrapporten är en från årsredovisningen avskild rapport som i denna version presenteras som fristående. De sidhänvisningar som förekommer i denna rapport är hänvisningar till sidor i Magnolia Bostad årsredovisning.

För hela årsredovisningen se: **Magnolia Bostad Årsredovisning 2021.**

Styrelseordförande
har ordet →

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse →

Ledningsgrupp och revisorer →

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →

Bolagsstyrning

Styrelseordförande
har ordet →

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse →

Ledningsgrupp och revisorer →

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →



Styrelseordförande har ordet

Styrelseordförande
har ordet

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse →

Ledningsgrupp och revisorer →

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →



När dessa ord formuleras har alla kriget i Ukraina i sina tankar och pandemin är på intet sätt bakom oss ännu. Dessa omvärldsfaktorer påverkar oss och vi behöver reflektera över hur vi som företag och medmänniskor

ska verka för att bidra till en bättre värld. Precis som vi vill vidareutveckla vårt företag ekonomiskt måste vi på allvar fråga oss hur vi som företag kan fortsätta att bidra till ett bättre samhälle.

Svaret i det lilla är ju att vara en jämställd och stark arbetsgivare som utvecklar hållbara bostäder, men svaret i det stora är också något jag funderar över. Vi ser nu hur många företag tar strategiska beslut att lämna Ryssland för att försöka stödja Ukraina. Ensam är inte stark, men jag har en tro om att såväl vi människor som företag med dessa kriser gemensamt påminns om att också verka för en bättre värld.

Sedan september 2021 drivs Magnolia Bostad i en privat miljö eftersom Ham Nordic AB förvärvat samtliga aktier. Ham Nordic ägs gemensamt av Areim och Holmströmgruppen. Som grundare av Magnolia Bostad känner jag glädje och tacksamhet över att Areim visat oss så starkt förtroende. Ham Nordic ger Magnolia Bostad en förutsägbart kapitaltillgång över tid, vilket ger Magnolia Bostad långsiktighet i sina beslut och på så sätt kan optimera utvecklingen av hållbara och attraktiva bostäder.

Vår projektportfölj med över 20 000 byggrätter är en av Sveriges största och ger oss möjlighet att fortsätta vara en betydande aktör. Magnolia Bostad har ett

attraktivt erbjudande inom fastighetsutveckling och genom att kombinera verksamheten med att också bygga upp ett eget fastighetsbestånd får vi långsiktigt en ekonomisk stabilitet.

Jag uttryckte redan förra året att Magnolia Bostad ska vara en starkt drivande kraft inom hållbarhet och nu har vi tagit nya viktiga steg. Tillsammans med andra fastighetsbolag och forskningsinstitutet Rise bildade vi det lokala hållbarhetsforumet Hållbart Stockholm 2030. Sedan slutet av 2021 mäter vi vårt klimatavtryck i alla tre scope av växthusgaser enligt Green House Gas Protocol, och har ansökt om ett forskningsbaserat klimatmål, ett SBT (Science-Based Target). Vidare noterade Magnolia Bostad sin andra gröna obligation och återlöst en obligation med förfall 2022. Alla Magnolia Bostads obligationer är nu gröna och framöver gäller det att också få övrig finansiering hållbar utifrån miljö och sociala aspekter.

Magnolia har såväl korta som långa målsättningar. Alla är viktiga på sitt sätt. För att nå dem är vi medvetna om att vi måste driva Magnolia Bostad hållbart och på ett sätt som är till gagn för alla våra intressenter. Det är så vi har tänkt genom åren och det är så vi ska fortsätta att driva Magnolia Bostad.

Jag vill avslutningsvis rikta min tacksamhet mot Magnolia Bostads fantastiska medarbetare, kunder, partners och finansörer som vi ser fram emot att fortsätta utveckla företaget tillsammans med.

Stockholm i mars 2022

Fredrik Holmström



Bolagsstyrningsrapport

Magnolia Bostad AB (publ), org.nr 556797-7078, är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm som ägs av Ham Nordic AB. Magnolia Bostads obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm.

Bolagsstyrningsrapporten för 2021 är upprättad som en del av bolagets tillämpning av aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Vidare har bolaget fram till september 2021 tillämpat svensk kod för bolagsstyrning med anledning av att bolaget var börsnoterat. Flera delar i koden är inte tillämplig på företag med få ägare, men i de delar av koden som är tillämpliga fortsätter bolaget att följa dessa.

Bolagsstyrningsrapporten är fastställd av bolagets styrelse och har granskats av bolagets revisorer. För att säkerställa att Magnolia Bostad styrs på ett effektivt sätt är ansvarsfördelningen tydlig mellan bolagets beslutsinstanser.

Bolagsordning

Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta, utveckla och sälja fastigheter, bedriva projektverksamhet avseende fastigheter samt äga och förvalta värdepapper och annan därmed förenlig verksamhet. Räenskapsåret omfattar kalenderår. Bolagsordningen går att finna på bolagets hemsida under avsnittet Bolagsstyrning.

Val av styrelse och ändring av bolagsordning

Magnolia Bostads bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Aktier och aktieäggande

Aktiekapitalet uppgick den sista december 2021 till 151 289 132 kronor fördelat på 37 822 283 aktier som ägs till 100 procent av HAM Nordic AB. Bolagets aktier, som sedan den 20 juni 2018 varit noterade på Nasdaq Stockholm, avnoterades under året, sista dag för handel var den 17 september 2021.

Aktieägarnas rösträtt

Bolagsstämman är det högsta beslutande organet och det forum där aktieägarna formellt utövar sitt inflytande.

Bolagsstämma

Årsstämma hölls den 27 april 2021 och genomfördes med så kallad poströstning utan fysiskt deltagande. 5 aktieägare deltog (5) och dessa representerade tillsammans 66,8 procent av rösterna (71,7). Till årsstämmans ordförande valdes Fredrik Holmström.

Den 17 september 2021 höll bolaget extrastämma genom poströstningsförfarande. Den extra bolagsstämman beslutade om val av ny styrelse. Underlag till bolagets årsstämma och extra bolagsstämma finns på bolagets webbplats, www.magnoliabostad.se.

Styrelsen

Styrelsen utses av bolagsstämman och bestod per den 31 december 2021 av sex ledamöter, Fredrik Holmström, Therese Rattik, Johan Bengtsson, Erika Olsén, Erik Rune, och Fredrik Tibell, se **sidorna 133-134**. Fredrik Holmström har under hela året varit styrelsens ordförande. Styrelsen mellan 1 januari 2021 och 17 september 2021 bestod av sju ledamöter: Fredrik Holmström, Viveka Ekberg, Jan Roxendal, Andreas Rutili, Risto Silander, Anna-Greta Sjöberg och Fredrik Tibell.

Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler.

Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel med bolagets ledningsgrupp. Styrelsen följer genom tillsända rapporter de bedömningsskyldigheter som följer av lag. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman, av styrelsens arbetsordning och valda delar av Koden. Under 2021 har 23 protokollförda styrelsemöten genomförts. Mer information om genomförda styrelsemöten finns på hemsidan.

Styrelsen har under året träffat bolagets revisorer utan bolagsledningens närvaro. Bolaget har till och med 17 september 2021 haft ett revisionsutskott, i vilket Viveka Ekberg, Jan Roxendal och Fredrik Tibell ingick. Bolaget har därefter ny styrelse som övertagit revisionsutskotts uppgifter. Styrelseutvärdering har inte genomförts under 2021 eftersom den nuvarande tillsattes sent under året.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med vd övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter i styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

Vd och ledning

Vd ansvarar för den operativa styrningen, för att sköta den löpande förvaltningen och för att leda verk-

Styrelseordförande
har ordet →

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse →

Ledningsgrupp och revisorer →

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →

samheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2021 av Johan Tengelin, Fredrik Westin, Suzana Bossel och Hanna Jessing, se **sidan 135**. Gurmo Endale ingick i ledningsgruppen från 2019 till och med augusti 2021.

Investeringskommitté

Magnolia Bostad har en investeringskommitté vars huvuduppgift är att agera rådgivare till styrelsen och förbereda samtliga investeringsbeslut i samband med förvärv, försäljningar och fastighetsinvesteringar. För investeringskommittén gäller av styrelsen antagen arbetsbeskrivning med delegationsordning och beslutsmatris.

Revisorer

Bolagets externa revisorer utses av bolagsstämman. Revisorerna har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska styrelsens och vd:s förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. Årsstämman 2021 beslutade att för tiden intill slutet av årsstämma 2021 välja Ernst & Young AB till revisor. Utöver revision har Ernst & Young under året även tillhandahållit rådgivning kring främst skatt. Under 2021 har total ersättning till revisorer utgått om 3,4 mkr (4,6). Se även not 8 – Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning i **Magnolia Bostad Årsredovisning 2021**.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att, med rimlig grad av säkerhet, uppnå ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell

rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer. Bolagsstyrningsrapporten om bolagets interna kontroll avser bolagets finansiella rapportering.

Bolaget har etablerade kontrollstrukturer och övervakar regelbundet att dessa verkställs, uppdateras och efterlevs. Regionchefer och avdelningschefer är ansvariga för att tillse att interna kontroller är etablerade inom deras ansvarsområden och att dessa kontroller åstadkommer avsedd effekt. Bolaget följer COSO:s (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control – Integrated Framework". Ramverket består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Processen för intern kontroll har utformats för att garantera tillförlitlig övergripande finansiell rapportering och extern finansiell rapportering i enlighet med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt andra krav som kan åläggas företag med obligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen sker årligen och involverar styrelsen, ledande befattningshavare samt andra anställda.

För att säkerställa att bolagets uppförandekod efterlevs har bolaget en visselblåsarfunktion. Genom visselblåsarfunktionen erbjuds ändamålsenliga kanaler för anmälningar av allvarliga oegentligheter begångna av personer i nyckelpositioner eller i ledande

ställning inom bolaget. Anmälan kan ske på ett sätt som är tryggt för den som anmäler och administrering och övervakning av visselblåsarfunktionen hanteras av extern part. Bolaget har därutöver inrättat Etiska rådet vars uppdrag är att säkerställa att anmälda visselblåsarärenden hanteras på ett korrekt sätt. Vid behov hanterar Etiska rådet också eventuella ärenden som rör brott mot bolagets uppförandekod med mera, och som inte hanteras inom ramen för visselblåsarfunktionen.

Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering är bolagets organisation, bolagets beslutsvägar och fördelning av ansvar och befogenheter såsom detta kommuniceras i de styrande dokumenten. Dessa dokument är till exempel bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, vd-instruktionen, uppförandekoden, bolagets affärsplan, policyer, arbetsbeskrivning för investeringskommittén, processbeskrivningar och handböcker. Bolagets arbete med intern kontroll syftar till att identifiera och hantera risker. Samtliga interna styrdokument ses över årligen och uppdateras när behov föreligger såsom vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning

Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs årligen såväl av bolagets styrelse och ledningsgrupp som av dess externa revisorer. Inom bolaget finns en etablerad riskhanteringsprocess. Vd ansvarar för att, i samarbete med olika avdelningar, tillse att bolaget har en strukturerad riskkartläggning av hela verksamheten. Bolagets risker delas upp i tre

Styrelseordförande
har ordet →

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse →

Ledningsgrupp och revisorer →

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →

huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och finansiella risker, se mer på sidorna 64-66 i **Magnolia Bostad Årsredovisning 2021**.

Kontrollaktiviteter

Utifrån riskanalysen utformas kontrollaktiviteter i syfte att hantera de väsentliga riskerna som identifierats. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade. Exempel på områden som har väsentlig påverkan på bolagets resultat och har väl genomarbetade kontrollåtgärder är redovisning av projekt- och finansieringsfrågor samt försäljning samt risker kopplade till IT-miljön. Kontroller för nämnda områden genomförs bland annat med avvikelseanalyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde och ledning. Ansvarig verksamhetsutveckling inom avdelning Finans, identifierar risker och säkerställer att bolaget upprätthåller en säker IT-miljö. För affärsverksamheten är verksamhetssystemen grunden för den kontrollstruktur som satts upp och fokuserar på viktiga steg i affärsverksamheten som investeringsbeslut, produktionsstart samt försäljning. Bolaget lägger stor vikt vid uppföljning av projekt kopplat till framtagna rutiner för projektprocessen såsom regelbundna projektuppföljningsmöten, investeringskommitté och kvalitetsråd.

Information, kommunikation

Riktlinjerna för kommunikation är att korrekt information ska lämnas på korrekt vis och i rätt tid samt följa lag och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande instrument). Bolagets styrande doku-

ment i form av uppförandekod, policyer, processbeskrivningar och handböcker ses årligen över samt görs tillgängliga via bolagets intranät. Alla nyanställda får information om de styrande dokumenten och bolaget har informationstillfällen där värderingar och uppförandekod diskuteras.

Uppföljning

Uppföljning sker på många olika nivåer inom bolaget. Bolagets affärsplan och budget beslutas av styrel-

sen varje år. Styrelsen får månadsvis översiktliga ekonomiska rapporter och minst en gång per kvartal ekonomiska rapporter med kommentarer inklusive projektuppföljning och uppföljning av garantier och reserveringar. Bolagets externa revisor rapporterar sina iakttagelser från granskningar och bedömningar av den interna kontrollen till styrelsen. Bolaget har rutiner som säkerställer att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom att förslag på åtgärder som uppmärksammas följs upp.



Magnolia Bostads
ledningsgrupp, från
vänster:
Henrik Meeths, Suzana
Bossel, Johan Tengelin,
Fredrik Westin och
Hanna Jessing.

Styrelse

Uppgifter per 31 december 2021
Urval av styrelseuppdrag

Styrelseordförande
har ordet →

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse

Ledningsgrupp och revisorer →

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →



Fredrik Holmström
Ordförande sedan 2009

Född 1971
Grundare av Magnolia Bostad. Ordförande och ägare av Holmströmgruppen AB, moderbolag i en privatägd företagsgrupp inriktad på bostadsproduktion, förvärv och förvaltning av fastigheter samt handel med noterade och onoterade innehav. Styrelseledamot i HAM Nordic AB, Ankarhagen Holding AB, Vincero Fastigheter 3 AB och Sachajuan Haircare Aktiebolag.

BSBA från IUM, Monaco (tidigare University of Southern Europe).



Therese Rattik
Ledamot sedan september 2021

Född 1976
Verkställande direktör Areim. Styrelseledamot i Swedish Green Building Council. Styrelseledamot i HAM Nordic AB.

EMBA, inriktning Global Economy, Handelshögskolan i Stockholm, M.Sc. i samt Fastighetsekonomi från KTH i Stockholm.



Johan Bengtsson
Ledamot sedan september 2021

Född 1975
Fund manager Areim. Styrelseledamot i HAM Nordic AB.

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Styrelseordförande

har ordet →

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse

Ledningsgrupp och revisorer →

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →



Erika Olsén

Ledamot sedan september 2021

Född 1976

CIO Areim. Styrelseordförande i HAM Nordic AB.
Styrelseledamot i Genova Property Group AB.

M.Sc. i Fastighetsekonomi från KTH i Stockholm.



Erik Rune

Ledamot sedan september 2021

Född 1973

Verkställande direktör Holmströmgruppen AB.
Styrelseledamot i HAM Nordic AB, Mirovia Holding AB
och Novedo Holding AB.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.



Fredrik Tibell

Ledamot sedan 2010

Född 1966

Grundare, ägare och vd av Caritas Corporate Finance AB
som är finansiell rådgivare åt främst företag inom fastig-
hetsbranschen. Styrelseordförande i Ankarhagen Holding AB.
Styrelseledamot i HAM Nordic AB.

Ekonomistudier vid Stockholms universitet.

Ledningsgrupp och revisorer

Uppgifter per 31 december 2021

Styrelseordförande
har ordet →

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse →

Ledningsgrupp och revisorer

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →



Johan Tengelin
Verkställande direktör

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan december 2020.

Född 1970

Tidigare partner i Brunswick Real Estate. Dessförinnan vd för den nordiska verksamheten på GE Capital Real Estate och partner i Carnegie Investment Bank.

Civilekonom från Handelshögskolan vid Göteborgs universitet. Auktoriserad finansanalytiker (CEFA) vid Handelshögskolan i Stockholm.



Fredrik Westin
vVD & CFO

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan 2016.

Född 1973

Tidigare Ekonomichef på Kungälv. Har även en bakgrund som Analyschef och Redovisningschef på GE Capital Real Estate Nordic.

Civilekonom från Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.



Suzana Bossel
Marknads- och kommunikationschef

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan 2014.

Född 1973

Tidigare PR- och marknadschef Ettelva Arkitekter och Arkitekthus. Dessutom bakgrund från Svenska Husgruppen och JM.

Marknadsekonom, IHM. Högskoleexamen Teknisk redaktion, Mälardalens högskola.



Hanna Jessing
Chefsjurist

Anställd sedan 2017. Medlem i ledningsgruppen sedan 2018.

Född 1971

Tidigare bolagsjurist på Vasakronan AB. Dessförinnan advokat på Lindskog Malmström Advokatbyrå och tingsnotarie.

Juristexamen (jur kand) från Stockholms universitet.



Henrik Meeths
Chef affärsutveckling

Anställd sedan 2015. Medlem i ledningsgruppen sedan 2022.

Född 1980

Tidigare Associate Director på Cushman & Wakefield. Dessförinnan Analyst på London & Regional Properties.

Magisterexamen i finans från Stockholms universitet och University of California, Santa Barbara.

Revisorer
Ernst & Young AB
Huvudansvarig revisor:
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Magnolia Bostad AB (publ), org. nr 556797-7078

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2021 på sidorna 128–135 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 30 mars 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Styrelseordförande
har ordet →

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse →

Ledningsgrupp och revisorer →

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten